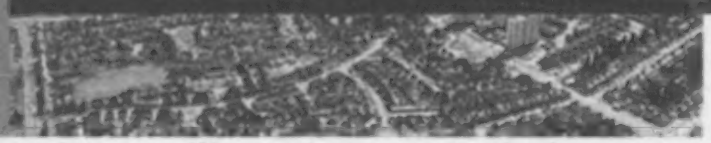
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Regina



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

Marché du neuf

La croissance de l'emploi et la migration interne stimulent la construction de maisons individuelles

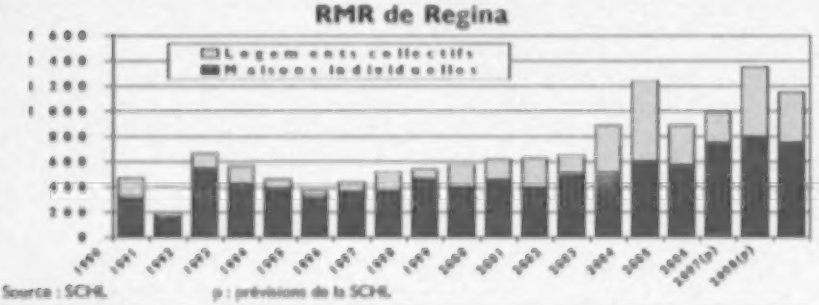
La SCHL s'attend à ce que les constructeurs de maisons individuelles réalisent une autre performance exceptionnelle en 2007, avec 800 mises en chantier. Pour 2008, elle prévoit un léger recul qui portera ce nombre à 750. Ces chiffres sont de loin supérieurs à la moyenne des dix dernières années. L'accroissement de l'emploi et la migration interne soutiendront la demande d'habitations en 2007 et au début de 2008 (voir la figure 1).

Selon nos sources du secteur de l'aménagement foncier, le marché est aux prises avec une pénurie de terrains qui perdurera jusqu'en 2008. Les principaux promoteurs immobiliers s'affairent à corriger la situation, mais la rareté des terrains va forcément peser sur les

Figure 1

Mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs

RMR de Regina



Source : SCHL p : prévisions de la SCHL

Table des matières

1-2 Marché du neuf

3 Marché de la revente

4 Marché locatif

4-5 Perspectives économiques

5 Quis nostrud exerci tution ullam corper suscipit lobortis nisi ut

6 Resumé des pévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

prévisions. Nous nous attendons à ce que certains constructeurs sortent de la ville en vue de trouver des terrains en périphérie, ce qu'ils ont déjà fait dans le passé.

Malgré l'actuelle pénurie de terrains viabilisés et prêts à être vendus à des entrepreneurs, il se produit des maisons individuelles à un rythme effréné. En ce moment, plus de 600 logements de ce type sont en construction. Ce nombre dépasse de plus de 35 % celui enregistré il y a un an, et il se situe à un sommet qui n'avait pas été égalé depuis août 1983. Depuis le début de l'année, il s'est écoulé à peu près autant d'habitations que durant la même période l'an dernier. Cela est certes de bon augure, mais des acteurs de l'industrie nous disent que les constructeurs ont du mal à achever les maisons qu'ils sont en train de bâtir pour leurs clients. Nous avons appris que cette situation était en grande partie attribuable à l'impossibilité d'accélérer les travaux en raison du manque d'ouvriers spécialisés. Des statistiques sur la population active corroborent cette information.

Ces temps-ci, il s'écoule en moyenne 58 maisons par mois, de telle sorte que l'offre suffirait à la demande pendant 10 mois, soit deux de plus qu'à la fin de 2006. Même si le rythme d'écoulement s'est accéléré par rapport à l'année dernière, le nombre de logements en construction n'a pas diminué pour autant. Des joueurs de l'industrie l'ont confirmé en nous parlant des délais de production de plus en plus longs causés par la pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Il a donc été difficile de regarnir le stock d'habitations achevées et non écoulées, qui n'a pratiquement jamais été aussi maigre.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves atteindra 284 500 $ en 2007 et 320 000 $ en 2008

Selon nos prévisions, le prix moyen augmentera de 15 % en 2007 et de 12,5 % en 2008, pour atteindre respectivement 284 500 $ puis 320 000 $. Les acheteurs verront bien comment le coût croissant des terrains et de la main-d'œuvre se répercute sur les prix des logements neufs. Nous nous attendons à ce que le prix moyen progresse plus modérément en 2008. En effet, certains acquéreurs choisiront de s'installer à l'extérieur de la ville, où les terrains sont moins chers, et d'autres se tourneront vers le marché de l'existant pour trouver une habitation plus abordable, ce qui atténuera la demande d'unités résidentielles neuves.

Les acheteurs d'habitation de Regina se sont montrés disposés à accepter des prix plus élevés. En 2007, le nombre de logements écoulés a crû dans toutes les fourchettes de prix supérieures à 250 000 $, tandis qu'il a diminué dans celles inférieures à ce seuil. La répartition du marché a changé en conséquence, puisque les pourcentages d'habitations vendues plus de 250 000 $ ont également évolué à la hausse.

De nombreux logements collectifs seront mis en chantier en 2007 et en 2008

En 2007, les mises en chantier de logements collectifs vont plus que doubler pour se chiffrer à 550, mais leur nombre redescendra à 400 en 2008. Ce niveau sera néanmoins largement supérieur à la moyenne des dix années précédentes, qui s'établira alors à environ 250 unités par an. À mesure que les pourcentages d'aînés et de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison augmenteront au sein de la population, la construction d'ensembles résidentiels s'intensifiera. En effet, la demande de maisons en rangée et d'appartements en copropriété dans le segment des collectifs vient principalement de ces deux groupes démographiques.

Le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs se situe à un sommet qu'il n'avait pas atteint depuis 1983. Plus de la moitié des unités dont on a coulé les fondations depuis le début de l'année sont des appartements. On observe toutefois une proportion appréciable de maisons en rangée; ce type d'habitation relativement abordable plaît non seulement aux accédants à la propriété et aux ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial, mais aussi aux petits investisseurs qui espèrent en tirer un revenu de location.

Le nombre de logements collectifs en construction a augmenté de plus de 40 %

L'offre de logements collectifs est devenue abondante grâce à la forte hausse des mises en chantier enregistrée cette année dans ce segment du marché. La plupart des unités sont actuellement en construction. En fait, le nombre de logements collectifs en construction a grimpé de plus de 40 % par rapport à 2006. Il s'est accru dans la catégorie des appartements ainsi que dans celle des jumelés, mais il a diminué du côté des maisons en rangée, qui trouvent preneur rapidement.

Jusqu'à maintenant cette année, le prix moyen des copropriétés en rangée dépasse quelque peu les 150 000 $, alors qu'il se situait à environ 148 500 $ à la fin de 2006. Presque toutes les habitations écoulées entrent dans la fourchette des 140 000-160 000 $. Le prix moyen des appartements en copropriété - il s'en est vendu relativement peu depuis le début de l'année - est légèrement supérieur à 170 000 $. La fourchette de prix la plus convoitée en 2007 pour ce type de logement est celle des 160 000-180 000 $.

Marché de la revente

Les ventes battront des records en 2007 et 2008, mais les inscriptions évolueront à la hausse

En 2007, les ventes de logements existants battront l'ancien record de 3 192 transactions homologué en 1986. Selon les prévisions de la SCHL, leur nombre va atteindre un sommet sans précédent de 3 900 cette année avant de redescendre à 3 700 l'an prochain, ce qui représentera néanmoins son deuxième niveau en importance.

L'accroissement de la migration interne et l'augmentation du revenu moyen des ménages auront une incidence favorable sur la demande. En outre, la hausse des loyers incitera certains ménages à envisager l'accession à la propriété plutôt que la location. La demande d'habitations existantes sera stimulée également par l'escalade des prix sur le marché du neuf.

En contrepartie, d'autres facteurs pèseront sur la demande de logements existants, notamment la rareté des inscriptions et la croissance des prix qui en résultera. Les plus récentes données montrent qu'au cours de la dernière année, le nombre total d'inscriptions courantes sur le marché résidentiel a chuté : de presque 1 000 à la fin de 2006, il est passé à environ 680.

Même si le nombre d'inscriptions courantes avoisine son point le plus bas, des indices nous portent à croire qu'il pourrait bientôt augmenter. En effet, les nouvelles inscriptions ont progressé de plus de 11 % mensuellement; leur nombre désaisonnalisé est de presque 3 % supérieur à son niveau du mois précédent et de près de 25 % plus élevé qu'à la période correspondante de 2006. Il semble donc que la hausse du rapport ventes-inscriptions culminera en fin d'année. Bien que ce rapport soit exceptionnellement haut, il a déjà cédé presque cinq points de pourcentage d'un mois à l'autre. Chaque fois qu'un des logements en construction deviendra prêt à l'occupation, l'acheteur va inscrire son habitation existante (s'il est déjà propriétaire), ce qui alimentera l'offre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente.

Le prix moyen grimpera de 21 % en 2007 et de 12,5 % en 2008

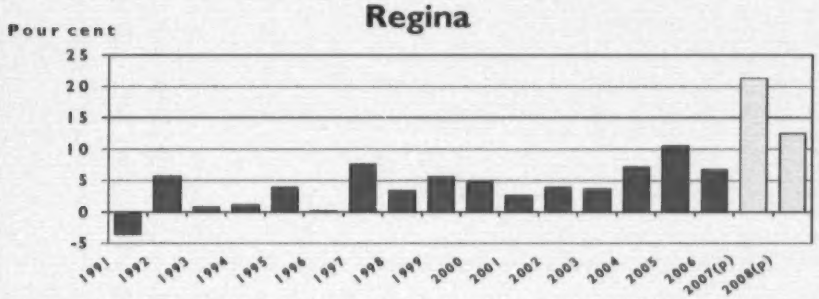
Selon nos prévisions, le prix de revente moyen bondira de plus de 21 % en 2007. Il augmentera ensuite à un rythme plus modeste de 12,5 % en 2008, pour atteindre 180 000 $ (voir la figure 2).

Ce vif mouvement ascendant est en bonne partie attribuable à la progression du cumul annuel des ventes dans les fourchettes de prix supérieures. En effet, le nombre de transactions a diminué dans celles comprises entre 80 000 et 160 000 $, alors qu'il s'est accru dans les fourchettes plus élevées, parfois même de plus de 100 %. Bien que la hausse de la rémunération et les faibles coûts d'emprunt aient contribué à l'escalade des prix dans le passé, ces derniers devraient avancer plus modérément en 2008, car les inscriptions se multiplieront et les acheteurs disposeront d'un choix plus vaste. Par surcroît, la demande venant des spéculateurs s'est atténuée, favorisant ainsi la décélération des prix.

Même si le prix moyen a monté en

Figure 2

Variation du prix de vente moyen
Regina



Source : Association canadienne de l'immeuble; p : prévisions de la SCHL

flèche à Regina depuis un an, il est inférieur à ceux observés dans les autres régions métropolitaines de recensement des Prairies. Ce phénomène tient en grande partie au pourcentage relativement important d'habitations plus anciennes - et donc plus abordables - qui changent de propriétaire. En 2007, les ventes de logements de ce type ont même augmenté, ce qui s'était déjà produit auparavant. Ce trait caractéristique du marché de Regina explique pourquoi le prix moyen y est beaucoup plus bas que dans d'autres centres urbains des Prairies.

Marché locatif

Taux d'inoccupation en baisse

Le taux d'inoccupation des appartements à Regina diminuera de façon constante. Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs devraient révéler un taux de 2,3 % en octobre 2007 et de 2,1 % en octobre 2008. La demande sur le marché locatif est stimulée notamment par la flambée des prix sur les marchés du neuf et de la revente, qui oblige certains ménages locataires à reporter leur décision d'accéder à la propriété. La croissance de l'emploi a favorisé la migration interne et entraîné une hausse du nombre de ménages locataires, surtout du côté des ménages dirigés par des personnes travaillant dans les secteurs où les emplois sont moins bien rémunérés.

Il semble que les maisons en rangée et appartements en copropriété parmi les plus abordables qui se bâtissent à Regina sont encore parfois achetés par de petits investisseurs, ce qui ajoute à l'offre de logements locatifs. Par ailleurs, depuis quelque temps, les constructeurs mettent en chantier de moins en moins d'habitations à bas prix, si bien que les éventuels accédants à la propriété n'ont plus autant de choix qu'avant dans les fourchettes de prix inférieures. Voilà un autre facteur qui fait baisser le taux d'inoccupation moyen.

Le repli des taux d'inoccupation et l'augmentation du revenu vont inciter les propriétaires bailleurs à majorer les loyers, en particulier dans les quartiers de la ville où la demande et le revenu le permettent. Nous nous attendons à ce que le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres s'élève à 650 $ en 2007 et à 675 $ en 2008.

Perspectives économiques

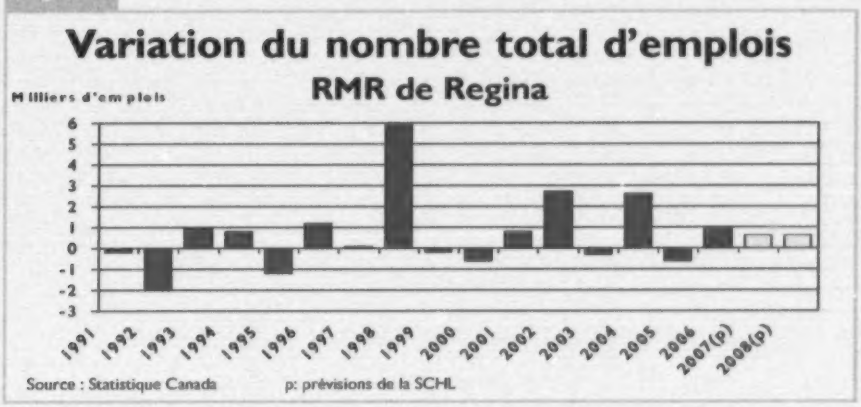
Les salaires et traitements **augmenteront, et les permis de construire aussi**

La croissance de l'emploi à Regina sera modeste. Le nombre moyen de postes augmentera de 0,6 % (soit de 700) en 2007 et encore de 0,6 % en 2008, pour atteindre 111 000 (voir la figure 3).

Jusqu'à maintenant, l'emploi s'est développé surtout chez les jeunes et chez les travailleurs à temps partiel. Les gains ont été réalisés en majeure partie dans le secteur des services, grâce à l'impulsion donnée par le commerce de détail et les services d'enseignement. Ces observations semblent indiquer que la demande de logements vient principalement de ménages locataires et d'accédants à la propriété.

La progression des salaires, mesurée à l'aide de la rémunération hebdomadaire moyenne, laisse toutefois envisager un scénario légèrement différent et plus positif. En effet, les plus importantes hausses à ce chapitre ont été enregistrées par le secteur des biens, talonné par celui des services. La multiplication rapide des emplois bien rémunérés dans des industries comme les mines, le pétrole et le gaz ainsi que les services

Figure 3



professionnels, scientifiques et techniques a été déterminante. Cette situation est de bon augure pour les marchés résidentiels qui intéressent tout particulièrement les acheteurs de logements neufs et les ménages déjà propriétaires qui souhaitent se procurer une habitation d'un cran supérieur.

À la rédaction du présent rapport, les données de l'automne indiquaient que la valeur des immeubles visés par des permis de construire municipaux dépassait de presque 47 % le chiffre correspondant relevé un an auparavant. Des permis ont été délivrés pour la réalisation de plusieurs projets majeurs, dont la construction d'un hôtel, la modification de locaux du gouvernement provincial et l'aménagement de quelques ensembles résidentiels.

Le taux de chômage continuera de diminuer pendant la période à l'étude. La population active prend un peu d'expansion, avec l'arrivée de nouveaux jeunes et de migrants internes, mais pas suffisamment pour répondre aux futurs besoins de main-d'œuvre. Le nombre de chômeurs va donc régresser lentement au cours de la période en question.

Taux d'intérêt hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Vous cherchez de l'information plus détaillée? Abonnez-vous aux publications *Perspectives du marché de l'habitation Canada* et *Perspectives du marché de l'habitation des principaux centres*.

Resumé des prévisions
RMR de Regina
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 785	2 730	2 953	3 900	32,1	3 700	-5,1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3 898	4 066	4 197	4 400	4,8	4 800	9,1
Prix moyens S.I.A.® ($)	111 869	123 600	131 851	160 000	21,3	180 000	12,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	605	572	749	800	6,8	750	-6,3
Logements collectifs	637	316	237	550	132,1	400	-27,3
Tous types de logement confondus	1 242	888	986	1 350	36,9	1 150	-14,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	192 949	218 612	247 392	284 500	15,0	320 000	12,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	7,0	6,4	8,6	15,0	-	12,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	3,2	3,3	2,3	-	2,1	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	602	607	619	650	5	675	4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	-	7,19	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	-	7,41	-
Nombre annuel d'emplois	109 200	108 600	109 600	110 300	0,6	111 000	0,6
Croissance de l'emploi (%)	2,4	-0,5	0,9	0,6	-	0,6	-
Taux de chômage (%)	5,0	4,8	4,9	4,3	-	4,1	-
Migration nette	95	-490	-456	550	-	550	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- **Couverture améliorée du marché locatif secondaire**
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64349_2007_B02